



# Отчет №240/11-12-2015

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

*Земельных участков, расположенных по  
адресу: Тульская область, Заокский рай-  
он*



## Заказчик:

ООО «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»

## Исполнитель:

ООО «Консалтбюро Финанс»

## Дата оценки:

11 декабря 2015 года

**Основание проведения оценки:**  
Доп. Соглашение №14 от 11.12.2015 года  
к долгосрочному Договору №2  
**Дата составления отчета об оценке:**  
11 декабря 2015 года  
**Период проведения оценки:**  
11.12.2015 - 11.12.2015

**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

В соответствии с Доп. Соглашением №14 от 11.12.2015 к долгосрочному Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» на оказание услуг оценки оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район. Оценка проведена по состоянию на 11.12.2015. На основании информации, представленной и проанализированной в Отчёте об оценке №240/11-12-2015 от 11.12.2015, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» был сделан следующий вывод.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 11.12.2015 представлена в следующей таблице:

*Таблица 1. Рыночная стоимость Объекта оценки*

| № пп | показатель  | итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, RUB |
|------|---|--|
| 1    | <b>Объект оценки:</b>   | <b>252 069 630</b>   |
| 2    | в том числе:  |  |
| 3    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 160000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0224, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ189724 от 18 марта 2009 года. | 18 684 800   |
| 4    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 55 000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0225, свидетельство о  | 6 422 900  |

| №<br>пп | показатель  | итоговая величина рыночной стоимости,<br>НДС не облагается, RUB |
|---------|---|---|
|         | государственной регистрации права 71-АВ 189725 от 18 марта 2009 года.   |   |
| 5       | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1775500 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO, кадастровый номер 71:09:020301:0079, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ 189726 от 18 марта 2009 года.   | 207 342 890   |
| 6       | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 168000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 400 метров севернее д. Болотово, кадастровый номер 71:09:020201:0277, свидетельство о государственной регистрации права 71-АГ 041379 от 19 февраля 2010 года. | 19 619 040  |

*Источник: расчеты, проведенные специалистами ООО «КонсалтБюро Финанс»*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 11.12.2015 составляет:

**252 069 630 (Двести пятьдесят два миллиона шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать) руб.**

Необходимо принять во внимание тот факт, что цены, установленные в случае реальных сделок (в том числе купли-продажи, передачи в залог и прочих), могут отличаться от величин, определенных в ходе оценки в рамках настоящего Отчёта об оценке, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделок, иные факторы. Итоговые величины, определенные в рамках настоящего Отчёта об оценке, составленного в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, могут быть признаны для целей совершения сделок с Объектом оценки, если с даты составления Отчёта об

оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,  
Заместитель генерального директора  
по оценочной деятельности  
ООО «Консалтбюро Финанс»



А.Н. Звягин

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ**

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....  | 7  |
| 1.1. Общие сведения, в том числе общая информация, идентифицирующая<br>Объект оценки.....  | 7  |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к<br>оценке.....  | 7  |
| 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, выраженная в валюте<br>Российской Федерации.....  | 8  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....  | 10 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....   | 11 |
| 3.1. Сведения о Заказчике.....   | 11 |
| 3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....   | 11 |
| 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой<br>договор (Исполнителе).....  | 12 |
| 3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке<br>Отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и<br>степени их участия в проведении оценки объекта оценки..... | 12 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....   | 13 |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ) И<br>СОКРАЩЕНИЙ.....  | 15 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....   | 19 |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 20 |
| 7.1. Краткая характеристика района расположения Объекта оценки.....  | 20 |
| 7.2. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы,<br>устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта<br>оценки.....  | 22 |
| 7.3. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих<br>количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....   | 28 |
| 7.4. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки<br>данных с указанием источников их получения.....   | 28 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ<br>ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ<br>ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....   | 30 |
| 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической<br>обстановки в стране и регионе.....   | 30 |
| 8.2. Анализ рынка земельных участков России 2015 г.....  | 33 |

|  |    |
|--|----|
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....  | 35 |
| 9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....                                      | 35 |
| 9.2. Методология оценки.....   | 36 |
| 9.3. Анализ наиболее эффективного использования .....  | 44 |
| 9.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....  | 45 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ<br>Сравнительного подхода .....                       | 47 |
| 10.1. Определение рыночной стоимости условно свободного земельного<br>участка.....                               | 47 |
| 10.1.1. Выбор метода оценки .....  | 47 |
| 10.1.1.1. <b>ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ</b> .....  | 48 |
| 10.1.1.2. <b>ВЫБОР АНАЛОГОВ</b> .....  | 49 |
| 10.1.1.3. <b>ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ</b> .....   | 51 |
| 10.1.1.4. <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....  | 52 |
| 10.2. Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках<br>сравнительного подхода.....                  | 60 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ<br>ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ. ВЫВОД ОБ ИТОГАХ РАСЧЕТОВ ..... | 61 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....  | 63 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....   | 64 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ .....   | 72 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ... 74   |    |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИХ ОБЪЕКТ<br>ОЦЕНКИ .....  | 76 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

- **Объект оценки:**
  - земельный участок общей площадью 160 000 кв. м;
  - земельный участок общей площадью 55 000 кв. м;
  - земельный участок общей площадью 1 775 500 кв. м;
  - земельный участок общей площадью 168 000 кв. м;
- Текущее использование Объекта оценки: по назначению.
- Права на Объект оценки: имущественные права:
  - право собственности на земельные участки;
- **Обладатель оцениваемых прав:** Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- **Основание для проведения оценки:** Доп. Соглашение №14 от 11.12.2015 к долгосрочному Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» на оказание услуг оценки.
- Дата заключения Договора: 11.12.2014,
- Дата оценки: 11.12.2015.
- Дата проведения оценки: 11.12.2015-11.12.2015.
- Дата составления Отчёта: 11.12.2015.

### 1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки при определении искомых величин, полученные при применении различных подходов к оценке представлены в следующей таблице.

Таблица 1.1. Результаты оценки Объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № пп | наименование показателя  | значение показателя |
|------|--|---------------------|
| 1    | Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается, RUB: | 252 069 630         |
| 2    | Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, НДС не облагается, RUB:      | Не применялся       |

| № пп | наименование показателя  | значение показателя |
|------|--|---------------------|
| 3    | Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, НДС не облагается, RUB: | Не применялся       |

*Основание: расчеты, произведенные Специалистом*

### 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЫРАЖЕННАЯ В ВАЛЮТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 11.12.2015 представлена в следующей таблице.

*Таблица 1.2. Рыночная стоимость Объекта оценки*

| № пп | показатель   | итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, RUB |
|------|--|--|
| 1    | <b>Объект оценки:</b>  | <b>252 069 630</b>   |
| 2    | в том числе:   |  |
| 3    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 160000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Завокский район, 450 метров западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0224, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ189724 от 18 марта 2009 года.      | 18 684 800   |
| 4    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 55 000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Завокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0225, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ 189725 от 18 марта 2009 года. | 6 422 900  |
| 5    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяй-   | 207 342 890  |



| № пп | показатель   | итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, RUB |
|------|--|--|
|      | ственных строений и сооружений), общая площадь 1775500 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово, кадастровый номер 71:09:020301:0079, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ-189726 от 18 марта 2009 года.  |  |
| 6    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 168000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 400 метров севернее д. Болотово, кадастровый номер 71:09:020201:0277, свидетельство о государственной регистрации права 71-АГ-041379 от 19 февраля 2010 года. | 19 619 040   |

*Исчислено: расчеты, произведенные оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс»*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 11.12.2015 составляет:

**252 069 630 (Двести пятьдесят два миллиона шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать) руб.**




\_\_\_\_\_  
 А.Н. Звягин  
 Заместитель генерального директора по оценочной деятельности  
 ООО «Консалтбюро Финанс»



\_\_\_\_\_  
 А.Н. Звягин  
 Оценщик  
 ООО «Консалтбюро Финанс»

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

- Объект оценки: недвижимое имущество:
  - земельный участок общей площадью 160 000 кв. м;
  - земельный участок общей площадью 55 000 кв. м;
  - земельный участок общей площадью 1 775 500 кв. м;
  - земельный участок общей площадью 168 000 кв. м;
- Текущее использование Объекта оценки: по назначению.
- Права на Объект оценки: имущественные права:
  - право собственности на земельные участки;
- Существующие обременения (ограничения) прав: доверительное управление.
- Владелец оцениваемых прав: Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- Основание для проведения оценки – Доп. Соглашение №14 от 11.12.2015 к долгосрочному Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» на оказание услуг оценки.
- Дата заключения Договора: 11.12.2015.
- Дата оценки: 11.12.2015.
- Дата проведения оценки: 11.12.2015-11.12.2015.
- Цели и задачи оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки.
  - Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для целей принятия управленческого решения.
- Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки – срок действия Отчёта составляет 6 месяцев с даты его составления.
- Определяемые в рамках оценки величины – рыночная стоимость.
- Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка – в соответствии с разделом «Допущения и ограничивающие условия» настоящего Отчёта об оценке.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3.1. Сведения о Заказчике-иценке

| Наименование сведений                               | Данные сведений   |
|---|---|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | ООО «ФКПФТ» Д. У. ЭПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»                  |
| ИНН/КПП   | 7729393909/775001001  |
| ОГРН  | 1316-94147710 от 27.11.2008   |
| Юридический адрес                                   | РФ, 129090, г. Москва, Каланчевская ул, д. 20, стр.7, 1 этаж, офис 17 |
| р/с   | 40701810900000350234  |
| Банк  | АКИБ «Образование» (АО) г. Москва                                     |
| к/с   | 30101810245250000719  |
| БИК   | 044525719   |

Источники: Договор на оказание услуг оценки

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 3.2. Сведения об оценщике

| Наименование  | Сведения   |
|---|--|
| Оценщик   | Звягин Александр Николаевич  |
| Местонахождение   | 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Некоммерческое партнерство Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», дата вступления 02.10.2013г., свидетельство: реестровый номер 3660  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г.   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Полис страхования ответственности компании №60000096760030 от 16.02.2015 г., страховая сумма 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей, срок действия полиса с 16.02.2015 по 15.02.2016 г; Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г; |
| Стаж работы в оценке  | 4 года   |

Источники: документы, идентифицирующие Оценщика

### 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнителе)

Таблица 1.1. Сведения об Исполнителе

| Наименование   | Сведения  |
|--|---|
| Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс» |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН   | 1047796173193, от 18.03.2004                                  |
| Юридический адрес  | 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д. 14, стр. 1         |
| Почтовый адрес   | 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40                     |
| ИНН / КПП  | ИНН 7703513827 КПП 770301001                                  |
| Банк   | АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (ЗАО), город Москва                        |
| Расчетный счет   | 4070281080000040591   |
| Корреспондентский счет   | 30101810245250000719  |
| БИК:   | 044525719   |
| Телефон/факс   | Тел./факс (495) 626-26-89                                     |
| E-mail   | info@cbfin.ru   |
| www  | www.CBFin.ru  |

Источник: документы, идентифицирующие Исполнителя

### 3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для подготовки Отчёта об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчёт, иные штатные сотрудники ООО «Консалтбюро Финанс», а также сторонние специалисты не привлекались.

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

По данным представленных документов (см. Приложение к отчету) на Объекты оценки наложено обременение - аренда. Учитывая цели настоящей оценки, Оценщик исходил из допущения, что ограничения (обременения) права отсутствуют.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объектах оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из допущения, что оценка производится с согласия Собственника.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению скрытых факторов.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объектам оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по их обнаружению.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

## 5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ) И СОКРАЩЕНИЙ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в Отчёте об оценке (согласно Стандартам и правилам оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», «Оценка недвижимости», пункт 4).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», пункт 3).

Отчёт об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки (согласно Стандартам и правилам оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», «Оценка недвижимости», пункт 4.3).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 3).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», пункт 9).

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 4).

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 5).

Изготовительная стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).



Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 13).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 15).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 15).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту



Формула №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 12).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

## ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден (Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (IVS) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3):

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).

Нормативные и методические документы, перечисленные в данном разделе и по тексту Отчёта, применяются в части, не противоречащей Федеральному закону от 29.08.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями) и действующим федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3).

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Краткая характеристика района расположения Объекта оценки

*Муниципальное образование Тульской области, Заокский район*



Заокский район — муниципальное образование в Тульской области России. Административный центр — посёлок городского типа Заокский.

Заокский район расположен на северо-западе Тульской области. Граничит на севере Серпуховским муниципальным районом, на западе — с Тарусским районом Калужской области, на юге — с Алексинским районом, на востоке и северо-востоке — с Ясногорским районом.

Водные ресурсы определяют реки — Ока, Вашана, Выпрейка, Скнига, Беспута, Соена, Городейка, Пшшня, Соломинка, Скнижка, Ямница.

Почвы серые лесные и дерново-подзолистые. Леса занимают 6,84 % территории района.

Распределение населения по месту проживания (2010):

1) городское население — 35,8 %;

2) сельское население — 64,2 %.

Численность населения по состоянию на 2014 год составляет 22 224 чел.

В состав района входят 4 муниципальных образования:

городское поселение — рабочий посёлок Заокский и 3 сельских поселения:

Демидовское — с. Ненашево

Малаховское — д. Малахово

Страховское — с. Страхово

Законом Тульской области от 1 апреля 2013 года № 1936-ЗТО, преобразованы, путём объединения, муниципальные образования Ненашевское и Пахомовское в муниципальное образование Демидовское.

В послевоенные годы Заокский район продолжал оставаться сельскохозяйственным, промышленность здесь не получила должного развития. Она представлена 4 предприятиями. Это — ОАО «Резон», изготавливающее резиновую обувь, ЗАО «Заокчанка», занимающееся выпуском швейных изделий, госпредприятие Заокская типография, выпускающая бланочную продукцию, и Ланьшинское унитарное муниципальное предприятие коммунального хозяйства, производящее щебень. На этих предприятиях работают свыше 240 чел. В Заокском районе на реке Оке располагается санаторий (курорт) «Велегож», рассчитанный на 340 отдыхающих.

Сельское хозяйство ориентировано на растениеводство и животноводство. В районе работают 12 сельскохозяйственных предприятий, среди которых 7 коллективно-долевых предприятий, ЗАО, 1 сельскохозяйственно-производственный кооператив и 1 колхоз, образовано и на 1 января 1999 года действует 310 фермерских хозяйств. Из 44 012 га угодий земли сельскохозяйственного назначения фермерам передано во владение 4703 га. Помимо зерновых культур 6 хозяйств выращивают картофель.

Животноводство специализируется на производстве молока и мяса. Среди хозяйств выделяются зерново-животноводческие хозяйства АО «Бутиково», СПК «Болотове», колхоз «Симоново», СПК «Поленово», птицефабрика «Заокская» и др. В Заокском районе имеются 2 общеобразовательные школы (начальная на 350 мест и средняя на 960 мест), спецшкола для слабослышащих детей (180 мест), Заокская школа адвентистов Седьмого дня и 2 дошкольных учреждения (420 мест), а также Бутиковская школа.

Отличительной особенностью Заокского района является наличие на его территории большого количества баз отдыха, расположенных на живописных берегах Оки. Здесь находится 5 оздоровительных лагерей, санаторий (курорт) «Велегож», туркомплекс «Велегож», шесть баз отдыха.

Культурные мероприятия в поселке Заокский проходят в районном культурно-досуговом центре (400 мест), в стенах которого располагается детская музыкальная школа и центральная районная библиотека, которая насчитывает в своем фонде 48,2 тыс. томов. В 90-х годах XX-го века в течение нескольких лет работала студия районного телевидения.

На территории района расположены государственный мемориальный историко-художественный и природный музей-заповедник «Поленово» и музей-усадьба А. Т. Болотова.

В поселке Заокский расположены районная больница на 160 койко-мест, 2 здравпункта и государственный центр санитарно-эпидемиологического надзора.

*Источники информации, использованные при подготовке раздела:*

- <http://www.wikipedia.ru>



7.2. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество:

- \* земельный участок общей площадью 160 000 кв. м;
- \* земельный участок общей площадью 55 000 кв. м;
- \* земельный участок общей площадью 1 775 500 кв. м;
- \* земельный участок общей площадью 168 000 кв. м;

Адрес: Россия, Тульская область, Заокский район.

Территориальное место расположения Объекта оценки отражено на следующих изображениях.

Изображение 7-1. Местоположение Объекта оценки 160 000 кв.м.



Источник: электронные карты Яндекс (<http://maps.yandex.ru/>)

Изображение 7-2. Местоположение Объекта оценки 55 000 кв.м.



Источник: электронные карты Яндекс (<http://maps.yandex.ru/>)

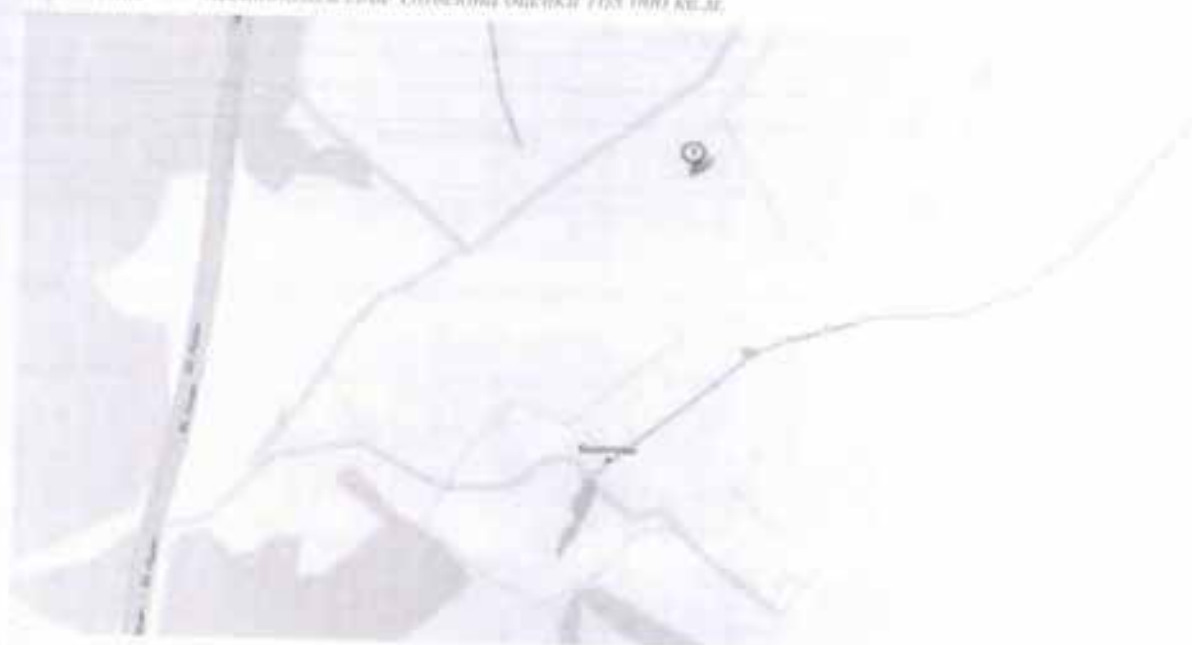


Изображение 7.3. Местоположение Объекта оценки 1 773 500 кв.м.



Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Изображение 7.4. Местоположение Объекта оценки 168 000 кв.м.



Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Характеристики Объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 7.1. Сведения об оцениваемом земельном участке

| наименование сведений | данные сведений  |
|-----------------------|--|
| адрес:                | Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Килеево |
| кадастровый номер:    | 71:09:020401:0224  |
| ближайшее окружение:  | жилые строения и сооружения                                      |

| наименование сведений   | данные сведений   |
|---|---|
| оцениваемая площадь, кв. м:   | 160000  |
| категория:  | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| разрешенное использование:  | Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, багчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)   |
| вид права:  | право собственности   |
| правообладатель:  | Обладатель оцениваемых прав: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| существующие обременения прав:  | Доверительное управление  |
| подтверждающий права документ:  | Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ 189724 от 18 марта 2009 года;   |
| застройка участка:  | Не застроено  |
| охрана:   | Нет   |
| коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление): | Нет   |

*Источник: выписка, идентифицирующая Объект оценки*

Схема расположения земельного участка представлена на следующем изображении.

*Изображение 1.3. Схема расположения земельного участка Объекта оценки*



*Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>*

*Таблица 1.2. Сведения об оцениваемом земельном участке*



| наименование сведений   | данные сведений  |
|---|--|
| адрес:  | Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево   |
| кадастровый номер:  | 71:09:020401:0225  |
| ближайшее окружение:  | жилые строения и сооружения  |
| оцениваемая площадь, кв. м:   | 55 000   |
| категория:  | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| разрешенное использование:  | Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)  |
| вид права:  | право собственности  |
| правообладатель:  | Обладатель оцениваемых прав: Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев |
| существующие обременения прав:  | Доверительное управление   |
| подтверждающий права документ:  | Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ 189725 от 18 марта 2009 года;  |
| застройка участка:  | Не застроено   |
| охрана:   | Нет  |
| коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление): | нет  |

Источники: документы, идентифицирующие Объект оценки

Схема расположения земельного участка представлена на следующем изображении.

Изображение 5.6. Схема расположения земельного участка Объекта оценки



Источники: <http://maps.rostreestr.ru/PortalOnline>

Таблица 2.3. Сведения об оцениваемом земельном участке

| наименование сведений   | данные сведений  |
|---|--|
| адрес:  | Тульская область, Заокский район, 50 м. восточнее д. ЩеблOVO   |
| кадастровый номер:  | 71:09:020301:0079  |
| ближайшее окружение:  | жилые строения и сооружения  |
| оцениваемая площадь, кв. м:   | 1 775 500  |
| категория:  | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| разрешенное использование:  | Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля), а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)   |
| вид права:  | право собственности  |
| правообладатель:  | Обладатель оцениваемых прав: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| существующие обременения прав:  | Доверительное управление   |
| подтверждающий права документ:  | Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-AB 189726 от 18 марта 2009 года;  |
| застройка участка:  | Не застроено   |
| охрана:   | Нет  |
| коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление): | Нет  |

Источники: документы, идентифицирующие Объект оценки

Схема расположения земельного участка представлена на следующем изображении.

Изображение 2.3. Схема расположения земельного участка Объекта оценки



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Таблица 7.4. Сведения об объектах земельных участках

| наименование сведений   | данные сведений  |
|---|--|
| адрес:  | Тульская область, Заокский район, 400 м. севернее от д. Болотово   |
| кадастровый номер:  | 71:09:020201:0277  |
| ближайшее окружение:  | жилые строения и сооружения  |
| оцениваемая площадь, кв. м:   | 168 000  |
| категория:  | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| разрешенное использование:  | Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)  |
| вид права:  | право собственности  |
| правообладатель:  | Обладатель оцениваемых прав: Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| существующие обременения прав:  | Доверительное управление   |
| подтверждающий права документ:  | Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 041379 от 19 февраля 2010 года;  |
| застройка участка:  | Не застроено   |
| охрана:   | Нет  |
| коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление): | Нет  |

Источники: документы, идентифицирующие Объект оценки

Схема расположения земельного участка представлена на следующем изображении.

Изображение 7.5. Схема расположения земельного участка Объекта оценки



Источники: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

### 7.3. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Для оценки Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации прав собственности.

#### *Анализ предоставленной информации*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256 (зарегистрирован в Минюсте России №10040 от 22.08.2007) Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта оценки.

Таким образом, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Оценщик полагает, что объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

### 7.4. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведении оценки были использованы данные, представленные Заказчиком, а так же информация из открытых источников, а именно: печатных изданий и сайтов сети Интернет.

В тексте настоящего Отчёта присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчёте, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (как в тексте Отчёта, так и в Приложениях к Отчёту).

#### *Данные, прилагаемые при оценке*



- Гражданский кодекс РФ.
- Налоговый кодекс РФ.
- Земельный кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями).

*Фундаментальные материалы*

- Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва.: «Альпина Бизнес Букс», 2004.
- Дж.Харрисон. «Оценка недвижимости».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997, ISBN 5-7422-0024-2.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003.
- Анисимова И.Н., «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Основные тенденции социально-экономического развития российской федерации в январе-сентябре 2015 года.

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение ежемесячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился – в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика **инвестиций в основной капитал** с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в **строительстве**. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, **оборота розничной торговли** – на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики **платных услуг населению** составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, **безработица** (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре **реальная заработная плата** с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

**Реальные располагаемые доходы** (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

**Экспорт товаров** в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

**Импорт товаров** в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное **сальдо** торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре **инфляция** потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

*Таблица 8.1 Основные показатели развития экономики РФ (в % к соответствующему периоду прошлого года)*

**Основные показатели развития экономики, %, г/г**

|   | 2014 год             |                      | 2015 год            |                     | изм. к периоду, в котором факт. А. 2015 г. не был | 2015 г. к 2014 г.   |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---|---------------------|
|   | факт.                | оценка               | факт.               | оценка              |   |                     |
| ВВП <sup>1)</sup>   | 101,7                | 100,7                | 99,9                | 96,2                | 0,8   | 96,2                |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>          | 100,7                | 106,3                | 100,4               | 100,6               |   | 100,4               |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                     | 102,8                | 101,5                | 99,7                | 96,3                | 0,8   | 96,3                |
| Обрабатывающие производства <sup>3)</sup>                           | 103,6                | 102,3                | 99,2                | 94,6                | 1,2   | 94,6                |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                   | 116,3                | 107,6                | 102,3               | 104,0               | 1,3   | 102,4               |
| Инвестиции в основной капитал                                       | 98,1                 | 97,5                 | 93,2 <sup>4)</sup>  | 94,4 <sup>4)</sup>  | -0,1  | 94,2 <sup>4)</sup>  |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                   | 94,1                 | 94,8                 | 89,3                | 90,9                | -0,4  | 91,7                |
| Ввод в действие жилых домов   | 107,2 <sup>5)</sup>  | 124,2 <sup>5)</sup>  | 92,6                | 94,4                |   | 107,0               |
| Расходы на приобретение долговых облигаций населением <sup>6)</sup> | 100,2                | 100,2                | 94,7 <sup>7)</sup>  | 95,7 <sup>7)</sup>  | -0,6  | 96,7 <sup>7)</sup>  |
| Реальная заработная плата   | 101,5                | 102,4                | 91,0 <sup>8)</sup>  | 90,3 <sup>8)</sup>  | 0,0   | 91,0 <sup>8)</sup>  |
| Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.                   | 31929                | 31581                | 32176               | 33140 <sup>9)</sup> |   | 33104 <sup>9)</sup> |
| Уровень безработицы в экономике по активной методике                | 4,9                  | 5,1                  | 5,3                 | 5,2 <sup>10)</sup>  | 0,5   | 5,4 <sup>10)</sup>  |
| Оборот розничной торговли   | 101,8 <sup>11)</sup> | 102,5 <sup>11)</sup> | 99,9                | 99,6                | -0,4  | 99,5                |
| Объем платных услуг населения                                       | 102,4                | 101,1                | 97,1 <sup>12)</sup> | 96,5 <sup>12)</sup> | -0,3  | 96,1 <sup>12)</sup> |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                                    | 38,3                 | 38,1                 | 25,3                | 25,8 <sup>13)</sup> |   | 29,2                |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                     | 26,0                 | 23,8                 | 18,6                | 18,7 <sup>13)</sup> |   | 14,7                |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                      | 93,8                 | 105,1                | 45,6                | 46,7                |   | 54,4                |

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2)</sup> Август, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года

<sup>3)</sup> Индексированный индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"

<sup>4)</sup> "Обрабатывающие производства", "Промышленность и строительство (энергетика, газ и вода)". С учетом

изменения во инфляционной составляющей

<sup>5)</sup> С учетом изменений во инфляционной составляющей

<sup>6)</sup> Оценка Росстата

<sup>7)</sup> Превысительские данные

<sup>8)</sup> Без учета окладной по Республике Крым и с Севастополем

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Росстат опубликовал информацию об использовании валового внутреннего продукта (ВВП) во II квартале 2015 года. Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса. Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9 процента. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта. Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился.

Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 37,8%, что хуже показателей II квартала 2014 г. более чем в 4 раза, и I квартала текущего года почти на треть. Ускорение спада связано с резким сокращением запасов материальных средств, отрицательный прирост которых достиг 6,7% ВВП. В то же время, замедлился спад накопления основного капитала (до 7,4% против 8,8% в I квартале 2015 года).



Положительными факторами стали замедление сокращения инвестиций в основной капитал, затрат на содержание и эксплуатацию природоохранных объектов и продолжающееся с начала 2015 года резкое увеличение поголовья взрослого и производительного скота (основного стада). Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжает расти. Рост экспорта товаров и услуг во II квартале 2015 г. замедлился до 1,4%, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг продолжила нарастать и достигла 29,9% (против 9,6 % в соответствующем периоде предыдущего года и 25,0% в I квартале текущего года).

## 8.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РОССИИ 2015 Г.

Даже поверхностный анализ рынка земельных участков России позволяет заметить, что отрасль находится в процессе преобразования. Зарубежные инвесторы бегут из страны и активно избавляются от активов. Вследствие этого земля дешевеет, и на протяжении как минимум первых шести месяцев 2015 года данный процесс будет продолжаться. Также, судя по всему, очень серьезные перемены вызовет реформа, вступившая в силу с марта.

Согласно анализу рынка земельных участков за 2014-й, на нем насчитывается примерно 168 млн га площадей только сельскохозяйственного назначения. Это больше, чем в двадцати пяти европейских странах, вместе взятых. При этом эффективность использования территорий не впечатляет. Урожайность одного гектара в среднем в 7 раз меньше, чем в Европе.

Изучив прошлогодний обзор рынка земельных участков, можно увидеть, что потенциал основных сельскохозяйственных районов задействован почти максимально (на 70%). Дополнительные перспективы развития отрасли заключаются в освоении площадей, расположенных в Сибири, на Дальнем Востоке, а также северных областях европейской части страны.

Наиболее перспективным регионом с точки зрения вложения инвестиций считается Подмосковье, где землевладельцам представлен полный спектр возможностей, начиная от строительства коттеджей и заканчивая ведением фермерского хозяйства. В плане инфраструктуры с этим регионом не сравнится ни один другой. Достаточно привлекательно также выглядят соседние с Москвой области: Тульская, Калужская, Владимирская и Тверская.

### Ценовой обзор рынка земельных участков

Эксперты предсказывают, что в первом полугодии 2015-го земля в среднем подешевеет где-то на 20-25%. Зарубежные инвесторы уходят, а отечественные бизнесмены не спешат вкладывать деньги в отрасль в нынешней финансовой ситуации. Не исключено, что в связи с резким удешевлением активов некоторые иностранные компании вернутся во второй половине года, однако это возможно только в случае улучшения геополитического климата.

Если оптимистичный прогноз сбудется, вполне можно ожидать отката цен на прежний уровень. Если нет, то многое будет зависеть от санкционной политики. В настоящее время она не оказывает серьезного негативного воздействия на российское сельское хозяйство, но все может измениться. Есть еще



один фактор, который способен существенно повлиять на ценовую ситуацию на рынке земельных участков. Речь идет о новой реформе, которая начала действовать с 1 марта.

### **Новая реформа**

Приход весны ознаменовался изменением порядка предоставления земли юридическим/ физическим лицам и ее передачи из государственной в муниципальную собственность. Существенно увеличится количество площадей, которые будут выставляться на торги в обязательном порядке. Определять их поможет публичная кадастровая карта. Кроме того, впервые в истории граждане получили возможность ознакомиться с полным перечнем случаев, когда власти имеют право отказать в продаже.

Каким образом все это будет реализовываться на практике, мы увидим из итогового обзора рынка земельных участков за 2015 год. Теоретически ожидается очень серьезное усиление контроля и надзора. В частности, будет введена ранее в нашей стране не применяемая процедура административного обследования, в ходе которой будут проверяться не отдельные точки, а весь населенный пункт в целом.

В частности, предполагается, что такая мера должна существенно сократить количество случаев самопроизвольного захвата территорий. Раньше нарушители могли годами отделываться незначительными штрафами. Теперь подобное самовольство обойдется минимум в 100 000 рублей, а игнорирование требования освободить незаконно занятую площадь повлечет за собой серьезное дополнительное наказание.

### **Перспективы**

Все случившееся за последнее время на рынке земельных участков законодательные изменения призваны решить две основные задачи. Во-первых, они должны значительно упростить процедуру получения и регистрации для юридических и физических лиц. Во-вторых, они являются дополнительной стимулирующей для владельцев и арендаторов, никак не развивающих свои территории. «Ленивых» хозяев ожидают увеличение налогов, штрафы и даже изъятие собственности.

Желание правительства резко ускорить процесс вовлечения земли в оборот выглядит вполне понятным. Это позволит увеличить наполняемость бюджета, а также поспособствует развитию сельскохозяйственной отрасли, что в свете последних геополитических событий имеет важнейшее стратегическое значение.

К сожалению, достижение этой цели существенно усложняется ввиду недостаточно внятной информационной политики. Немало игроков рынка земельных участков пока не слишком понимают суть нововведений, многие реально напуганы перспективой потери своих владений. В этом направлении государству предстоит еще серьезно поработать.



## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297:

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 9.2. Методология оценки

В соответствии со статьей 11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В дальнейших расчетах Оценщик руководствовался методологией оценки земельных участков согласно Распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р., Распоряжения Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р и Распоряжения Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р. Краткое описание методов оценки земельных участков приведено ниже.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;



- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:



- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.





Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сро-

ком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.



Таблица 5.1. - Описание подходов и методов к оценке

| Подход к оценке      | Метод оценки                                 | Условия применения метода  | Возможность применения  |
|----------------------|--|--|---|
| Затратный подход     | Метод остатка                                | возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.<br>Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке  | Применим<br>Выявлено достаточное количество информации по объектам для проведения расчетов  |
|                      | Метод выделения                              | наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.<br>При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);<br>Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке  | Не применим<br>Не выявлено достаточного количества информации о продажах объектов сопоставимых с единичными объектами. Информация по выявленным объектам недостаточно для проведения расчетов   |
| Сравнительный подход | Метод сравнения продаж                       | соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию  | Применим<br>выявлено достаточное количество предложений для расчета рыночной стоимости земельного участка   |
|                      | Метод выделения                              | наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.<br>При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);<br>Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке  | Не применим<br>Не выявлено достаточного количества информации о продажах объектов сопоставимых с единичными объектами. Информация по выявленным объектам недостаточно для проведения расчетов   |
|                      | Метод распределения                          | наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.<br>При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);<br>наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;<br>соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию | Не применим.<br>Не выявлено достаточное количество информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости<br><br>Отсутствует информация о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости |
| Доходный подход      | Метод капитализации дохода (земельной ренты) | возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка   | Не применим<br>Отсутствие прозрачности определения годового дохода от владения земельным участком и капитализации земель в  |

| Подход к оценке | Метод оценки                        | Условия применения метода   | Возможность применения   |
|-----------------|-------------------------------------|---|--|
|                 | Метод остатка                       | возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.<br>Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке | Применим<br>Выявлено достаточное количество информации по объектам для проведения расчетов. Применены элементы затратного подхода в части определения затрат на размещение ОКСов |
|                 | Метод предполагаемого использования | возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.  | Не применим<br>Не выявлено достаточное количество предложений, позволяющих спрогнозировать доход от использования земельного участка   |

*Источники информации: основных ценообразующих факторов*

### 9.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 13. ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;



- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **финансовой реализуемости**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

**Вывод:** учитывая цель оценки и в соответствии с Договором на оценку, наиболее эффективным использованием принимается текущее использование объектов.

#### 9.4. **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объекте оценки и пришел к выводу:

1. Затратный подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа.

Согласно теории оценки затратный подход является наиболее надежным и единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Поскольку настоящая оценка проводится для целей принятия управленческого решения, оценщик принял решение о нецелесообразности применения методов затратного подхода.

2. Сравнительный подход. Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости г. Тулы и Тульской области:

- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>;
- ✓ <http://www.egsk.ru/>;
- ✓ <http://www.realty.dmir.ru.ru/>;
- ✓ <http://www.roszem.ru/>

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов аналогичных оцениваемым, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода в части расчета объекта оценки.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора. Второй метод имеет серьезные ограничения по применимости, поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял метод сравнения продаж.

3. Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Несмотря на существующий в Тульском регионе развитый рынок аренды земельных участков, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемого Объекта использовались следующие методы:

- ✓ в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж;
- ✓ в рамках доходного подхода – не применяется;
- ✓ в рамках затратного подхода – не применяется.

При этом стоимость земельного участка определялась методом сравнительного анализа продаж.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСЛОВНО СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### 10.1.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ

Метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i=1}^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

- где:  $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$  - количество аналогов  
 $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^N \alpha_i = 1,$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{КС} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где:  $P_i$ - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

### 3.3.1. ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

При сравнении объектов-аналогов установлено, что объем прав на земельный участок, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемыми земельными участками. Оценщик внес корректировки последующим параметрам:

- ✓ *цена предложения/сделки – поправка на торг;*
- ✓ *поправка на обстоятельства совершения сделки*
- ✓ *поправка на условия финансирования*
- ✓ *поправка на состав передаваемых прав*
- ✓ *поправка на дату предложения*
- ✓ *поправка на местоположение*
- ✓ *поправка на удаленность от магистрали*
- ✓ *поправка на площадь*
- ✓ *поправка на подъездные пути*
- ✓ *поправка на коммуникации*

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ *парных продаж;*
- ✓ *корреляционно-регрессионного анализа;*
- ✓ *экспертного метода расчета.*

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум земельным участкам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента срав-





нения. При этом два выбранных земельных участка идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

#### 11.1.2. ВЫБОР АНАЛОГОВ

Для определения рыночной стоимости земельного участка выбран метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В качестве аналогов отобраны земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения, свободные от застройки, расположенные в Тульской области, Заокского района. Оценщики провели телефонное интервьюирование представителей правообладателей и выяснили, что все объекты - аналоги предлагаются как незастроенные земельные участки без инвестиционного проекта и актуальны на дату оценки.

Данные и описание объектов-аналогов предлагаемых к продаже на дату оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 10.3. Описание объектов-аналогов

| № п/п | Наименование показателя                                 | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   |
|-------|---|---|---|---|
| 1     | Адресный ориентир                                       | Тульская область, Завоковский район, д. Митино  | Тульская область, Завоковский район, д. Дворовишино   | Тульская область, Завоковский район, д. Ярко-Клево  |
| 2     | Дата предложения  | Декабрь, 2015 года  | Декабрь 2015 года   | Декабрь 2015 года   |
| 3     | Удаленность от автомобильной трассы/портовой магистрали | до 1 км   | до 1 км   | до 1 км   |
| 4     | Благоустроенное окружение                               | Жилые строения  | Жилые строения  | Жилые строения  |
| 5     | Вид права на земельный участок                          | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| 6     | Отграничения (обременения) права                        | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| 7     | Разрешенное использование                               | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| 8     | Доступность коммуникаций                                | По границе  | По границе  | По границе  |
| 9     | Топография  | Ровный  | Ровный  | Ровный  |
| 10    | Площадь зем. участка, сотки                             | 1 240,00  | 360,00  | 380,00  |
| 11    | Контактное лицо   | 8-910-164-45-38, Екатерина  | 8-902-980-46-15, Дмитрий  | 8-926-42451-90, Анатолий  |
| 12    | Источники информации                                    | <a href="https://www.avito.ru/zab-30/zemelnye_dela/4411564040_124_dk_zh_zh_dip_526331634">https://www.avito.ru/zab-30/zemelnye_dela/4411564040_124_dk_zh_zh_dip_526331634</a> | <a href="https://www.avito.ru/zab-30/zemelnye_dela/4411554480_k_3_0_dk_zh_zh_dip_6815554480">https://www.avito.ru/zab-30/zemelnye_dela/4411554480_k_3_0_dk_zh_zh_dip_6815554480</a> | <a href="https://www.avito.ru/zab-30/zemelnye_dela/443923482_dk_3_0_dk_zh_zh_dip_443923482">https://www.avito.ru/zab-30/zemelnye_dela/443923482_dk_3_0_dk_zh_zh_dip_443923482</a> |
| 13    | Цена предложения объекта, руб                           | 14 880 000  | 5 400 000   | 4 700 000   |

Источники: авито, официальный Сайт риэлтора

Снимки экранов интернет-страниц, коммерческие предложения, приведены в Приложении 2 к Отчету.

### 1.3.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки принят 1 сотки площади.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  -  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое выборки;

$n$  - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через  $E[X]$ , в русской  $M[X]$ . В статистике

часто используют обозначение  $\mu$ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad \text{т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа представлены в таблицах ниже

Таблица 10.2. Описание объектов-аналогов

| № пп | Наименование показателя                              | Удельная стоимость предложения за 1 кв.м, RUB без НДС |
|------|--|---|
| 1    | Минимальное значение:                                | 12 000  |
| 2    | Среднее значение:                                    | 13 123  |
| 3    | Максимальное значение:                               | 15 000  |
| 4    | Среднеквадратическое отклонение расчетных данных:    | 1 636   |
| 5    | <b>Коэффициент вариации для выборки аналогов, %:</b> | <b>12%</b>  |
| 6    | <b>Нормативное значение коэффициента вариации, %</b> | <b>33%</b>  |

Источник: составлена ООО «Консалтбюро Финанс»

Так как рассчитанные значения коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что цены объектов аналогов удовлетворяют условиям однородности и нормального распределения, и их можно использовать в дальнейших расчетах.

### 10.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

После внесения корректировок в цены объектов-аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой рыночной стоимости.

Для определения рыночной стоимости необходимо определить весовой коэффициент ( $K_i$ ):

$$D_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^b \frac{1}{K_i}}, \quad \text{где}$$

$D_i$  – доля  $i$ -го объекта-аналога;

$K_i$  – количество корректировок внесенных в стоимость  $i$ -х объектов-аналогов;

Определение рыночной стоимости земельного участка производится по формуле:

$$S = D_1 \times S_1 + D_2 \times S_2 + \dots + D_n \times S_n, \text{ где}$$

S – средневзвешенное значение рыночной стоимости земельного участка, руб./кв.м;  
S1, S2, …, Sn – скорректированная стоимость объектов-аналогов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определялась путем произведения общей площади Объекта оценки и рыночной стоимости 1 сотки.

Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в следующей таблице:

Таблица 10.3. Сравнение рыночной стоимости земельного участка

| № п/п | Показатель   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Объект оцениваемых прав                     |
|-------|--|---|---|---|---|
| 1     | Источник информации:                                     | <a href="https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12.4_ga_snt_dnr_526331_634">https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12.4_ga_snt_dnr_526331_634</a> | <a href="https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_b_ga_snt_dnr_681555440">https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_b_ga_snt_dnr_681555440</a> | <a href="https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_b_ga_snt_dnr_443923482">https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_b_ga_snt_dnr_443923482</a> | -   |
| 2     | Контактное лицо:   | 8-910-164-45-38, Екатерина  | 8-962-980-46-15, Дмитрий  | 8-926-42451-90, Анатолий  | -   |
| 3     | Стоимость предложения по ре-клане, RUB                   | 14 880 000  | 5 400 000   | 4 700 000   | -   |
| 4     | Общая площадь, сотка:                                    | 1 240,00  | 360,00  | 380,00  | -   |
| 5     | Стоимость предложения, RUB за единицу сравнения:         | 12 000  | 15 000  | 12 368  | -   |
| 6     | Обстоятельства совершения сделки:                        | Открытый рынок  | Открытый рынок  | Открытый рынок  | Открытый рынок                              |
| 7     | Условия финансирования:                                  | Единовременный платеж, собственные средства   | Единовременный платеж, собственные средства   | Единовременный платеж, собственные средства   | Единовременный платеж, собственные средства |
| 8     | Корректировка, %:  | 0%  | 0%  | 0%  | -   |
| 9     | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения: | 12 000  | 15 000  | 12 368  | -   |
| 10    | Наличие торга при совершении сделки:                     | Есть  | Есть  | Есть  | -   |
| 11    | Корректировка, %:  | -11,00%   | -11,00%   | -11,00%   | -   |
| 12    | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения: | 10 680  | 13 350  | 11 008  | -   |
| 13    | Состав передаваемых прав                                 | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности                         |
| 14    | Корректировка, %:  | 0%  | 0%  | 0%  | -   |
| 15    | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения: | 10 680  | 13 350  | 11 008  | -   |
| 16    | Дата предложения:  | дек.15  | дек.15  | дек.15  | дек.15                                      |
| 17    | Корректировка, %:  | 0%  | 0%  | 0%  | -   |

| № пп | Показатель   | Аналог 1                                    | Аналог 2   | Аналог 3                                      | Объект оцениваемых прав          |
|------|--|---|--|---|----------------------------------|
| 18   | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения:                           | 10 680                                      | 13 350   | 11 008  | -                                |
| 19   | Местоположение объекта:  | Тульская область, Заокский район, д. Митино | Тульская область, Заокский район, д. Дворяниново | Тульская область, Заокский район, д. Яковлево | Тульская область, Заокский район |
| 20   | Корректировка, %:  | 0%  | 0%   | 0%  | -                                |
| 21   | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения:                           | 10 680                                      | 13 350   | 11 008  | -                                |
| 22   | Удаленность от ближайшей тран-портной магистрали:                                  | до 1 км                                     | до 1 км  | до 1 км                                       | до 1 км.                         |
| 23   | Корректировка, %:  | 0%  | 0%   | 0%  | -                                |
| 24   | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения:                           | 10 680                                      | 13 350   | 11 008  | -                                |
| 25   | Площадь земельного участка, ед. сравнения:   | 1240  | 360  | 380   | -                                |
| 26   | Корректировка, %:  | 0%  | 0%   | 0%  | -                                |
| 27   | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения:                           | 10 680                                      | 13 350   | 11 008  | -                                |
| 28   | Наличие подъезда:  | Асфальт                                     | Асфальт  | Асфальт                                       | Асфальт                          |
| 29   | Корректировка, %:  | 0%  | 0%   | 0%  | -                                |
| 30   | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения:                           | 10 680                                      | 13 350   | 11 008  | -                                |
| 31   | Наличие коммуникации   | По границе                                  | По границе                                       | По границе                                    | По границе                       |
| 32   | Корректировка, RUB:  | 0,00%                                       | 0,00%  | 0,00%   | -                                |
| 33   | Скорректированная стоимость, RUB за 1 единицу сравнения:                           | 10 680                                      | 13 350   | 11 008  | -                                |
| 34   | Валовая коррекция (количество внесенных корректировок):                            | 7   | 7  | 7   | -                                |
| 35   | Весовой коэффициент:   | 0,3333                                      | 0,3333   | 0,3333  | -                                |
| 36   | Средняя взвешенная величина скорректированной стоимости, RUB за единицу сравнения: |   |  |   | 11 678                           |

| № пп | Показатель   | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Объект оцениваемых прав |
|------|--|----------|----------|----------|-------------------------|
| 37   | Стоимость земельного участка 160000 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, RUB:  |          |          |          | 18 684 800              |
| 38   | Стоимость земельного участка 55000 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, RUB:   |          |          |          | 6 422 900               |
| 39   | Стоимость земельного участка 1775500 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, RUB: |          |          |          | 207 342 890             |
| 40   | Стоимость земельного участка 168000 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, RUB:  |          |          |          | 19 619 040              |

Источники данных: проект постановления Департамента



#### *Скидка на торг*

Данная поправка принята на основании издания «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. «Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород -2014. Том 3., стр.113 для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

| Скидка на торг %                                   | Активный рынок |                      |     |
|--|----------------|----------------------|-----|
|  | Среднее        | Расширенный интервал |     |
| <b>Цены объектов</b>                               |                |                      |     |
| Земельные участки под индустриальную застройку     | 9%             | 5%                   | 15% |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 8%             | 5%                   | 11% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 13%            | 8%                   | 20% |

Оценщиком было принято решение применить корректировку в размере 11%.

#### *Поправка на дату продаж*

Все объекты-аналоги предлагаются на продажу в декабре 2015 года и на дату оценки не потеряли свою актуальность. Поправка по данному фактору не требуется.

#### *Поправка на местоположение*

Все объект расположены на территории Тульской области Заокского района, следовательно, поправка по данному фактору не вводится.

#### *Поправка на площадь*

Корректировка на различия в площади не вводилась на том основании, что для того, чтобы не терять в стоимости, все оцениваемые участки могут быть разделены на сегменты той площади, которая является наиболее востребованной на рынке. В этой связи, корректировка на различия в площади не проводилась.

#### *Поправка на состав передаваемых прав*

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий – все объекты-аналоги (как и Объект оценки) реализуются на праве собственности, следовательно, поправка по данному фактору не требуется.

#### *Поправки на обстоятельства совершения сделки*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *Поправка на условия финансирования*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцы нет ни каких особых отношений, объекты не приобретались с

целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Поправка на удаленность от транспортной магистрали*

Основным фактором, характеризующим местоположение объектов, является удаленность от основной транспортной магистрали. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном районе, а также на одинаковой удаленности от ближайшей транспортной магистрали. На данное различие корректировки не применялись.

*Поправка на подъездные пути*

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий – все объекты-аналоги (как и Объект оценки) имеют одинаковый показатель, следовательно, поправка по данному фактору не требуется.

*Поправка на обеспеченность коммуникациями*

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют существенных различий – все объекты-аналоги (как и Объект оценки) имеют коммуникации по границе, следовательно, поправка по данному фактору не требуется.

Вывод: проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельных участков определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

| № пп | показатель   | итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, RUB |
|------|--|--|
| 1    | <b>Объект оценки:</b>  |  |
| 2    | в том числе:   | 252 069 630  |
| 3    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 160000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0224, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ 189724 от 18 марта 2009 года. | 18 684 800   |
| 4    | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 160000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0224, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ 189724 от 18 марта 2009 года. | 6 422 900  |



| №<br>пп | показатель  | итоговая величина рыночной стоимости,<br>НДС не облагается, RUB |
|---------|---|---|
|         | вания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 55 000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево, кадастровый номер 71:09:020401:0225, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ 189725 от 18 марта 2009 года.   |   |
| 5       | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1775500 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово, кадастровый номер 71:09:020301:0079, свидетельство о государственной регистрации права 71-АВ 189726 от 18 марта 2009 года.   | 207 342 890   |
| 6       | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 168000 кв.м., адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 400 метров севернее д. Болотово, кадастровый номер 71:09:020201:0277, свидетельство о государственной регистрации права 71-АГ 041379 от 19 февраля 2010 года. | 19 619 040  |

## 10.2. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлено в следующей таблице.

*Таблица 10.4. Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки*

| <b>наименование показателя</b>  | <b>значение показателя</b> |
|---|----------------------------|
| Рыночная стоимость земельного участка Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается, RUB: | 252 069 630                |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается, RUB:</b>             | <b>252 069 630</b>         |

*Источник: расчет Оценщика*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 11.12.2015 составляет:

**252 069 630 (Двести пятьдесят два миллиона шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать) руб.**



## II. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ. ВЫВОД ОБ ИТОГАХ РАСЧЕТОВ

В соответствии с каждым из примененных подходов получены искомые величины в рамках оценки Объекта оценки, отраженные в следующих таблицах.

Таблица Результаты оценки

| № пп | Показатель   | Результаты расчетов |
|------|--|---------------------|
| 1    | Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, НДС не облагается, RUB:     | Не применялся       |
| 2    | Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, НДС не облагается, RUB:      | Не применялся       |
| 3    | Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается, RUB: | 252 069 630         |

*Источники расчетов: предоставленные Данные*

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученному различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подтверждающих каждый примененный метод.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке, производится с помощью метода субъективного взвешивания.

В связи с тем, что итоги подходов не имеют существенных различий, Оценщиком принято решение присвоить каждому подходу к оценке равный вес при определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.



Таблица Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| № пп | Подход к оценке   | Стоимость, рассчитанная в рамках применяемого подхода, без учета НДС, RUB | Вес подхода | Средняя взвешенная величина, без учета НДС, RUB |
|------|---|---|-------------|---|
| 1    | Затратный подход:   | Не применялся   | 0           | Не применялся                                   |
| 2    | Доходный подход:  | Не применялся   | 0           | Не применялся                                   |
| 3    | Сравнительный подход:   | 252 069 630   | 100%        | 252 069 630                                     |
| 4    | <b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без НДС, RUB:</b> |   |             | <b>252 069 630</b>                              |

*Источники расчетов, примененные Оценщиком*


Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, по состоянию на 11.12.2015 составляет:

252 069 630 (Двести пятьдесят два миллиона шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать) руб.


## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщиков, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- Образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям.
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.



\_\_\_\_\_  
**А.Н. Звягин**  
Заместитель генерального директора  
по оценочной деятельности  
ООО «Консалтбюро Финанс»



\_\_\_\_\_  
**А.Н. Звягин**  
Оценщик  
ООО «Консалтбюро Финанс»



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И  
ИСПОЛНИТЕЛЯ

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Некоммерческое партнерство  
"Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»  
№ 0001 от 26 июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

### Звягин Александр Николаевич

**является членом некоммерческого партнерства  
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер **3660**  
дата включения в реестр **02 октября 2013**

имеет право осуществлять оценочную деятельность и соответствии с Федеральным  
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

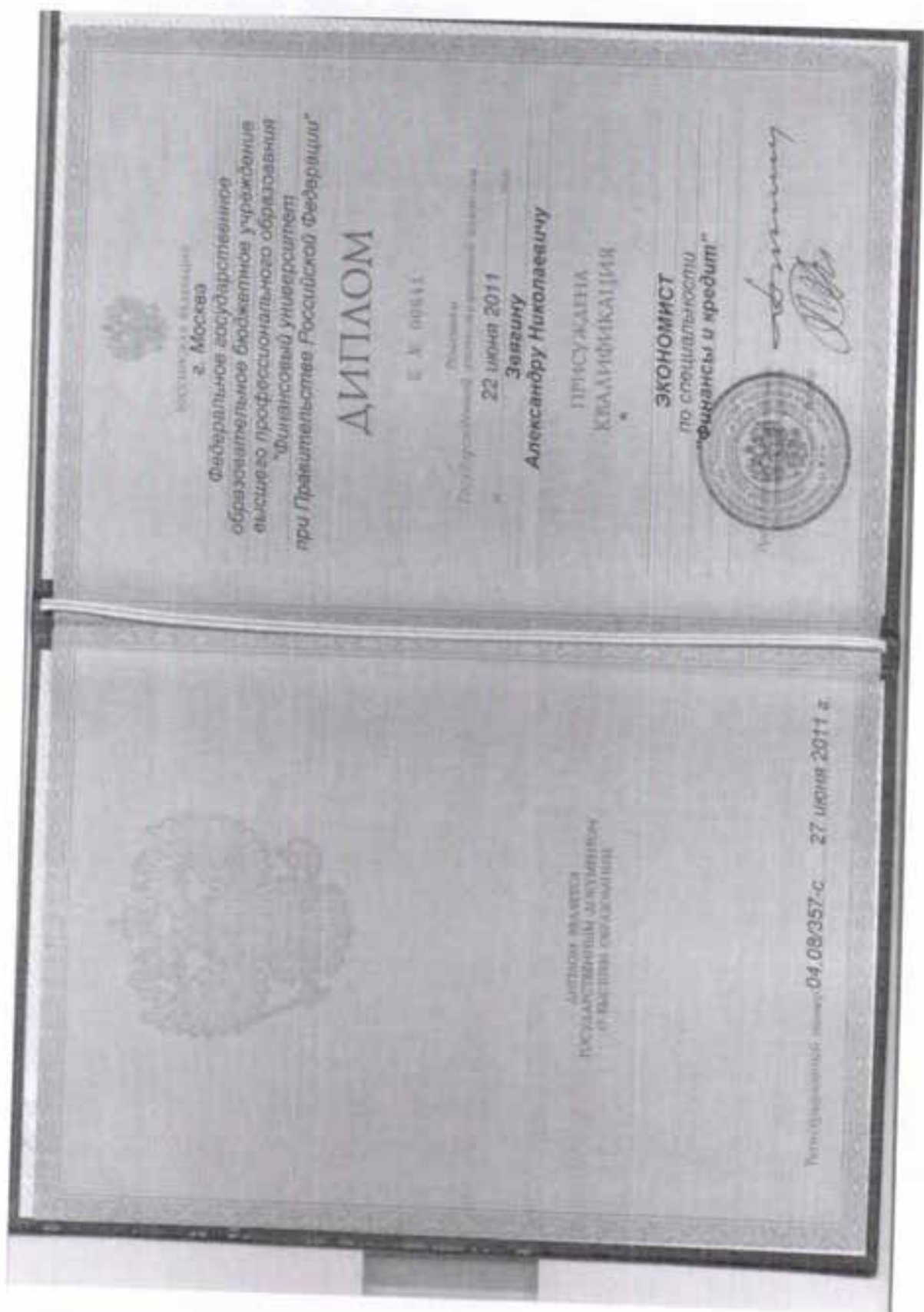
заместитель генерального директора  
руководитель юридического отдела



**А.Е. Савостьянов**

Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество  
специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Федеральное государственное  
образовательное бюджетное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Финансовый университет  
при Правительстве Российской Федерации»

# ДИПЛОМ

Е. А. ПРАВИ

Диплом  
Получен в результате успешного окончания

22 июня 2011

Заявитель

Александр Николаевич

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности  
«Финансы и кредит»



*Handwritten signature*



Диплом выдана  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ  
«ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ»

Выдана в соответствии с номером: 04.09/357-с. 27 июня 2011 г.



|  |   |
|--|---|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b><br><b>Зенкин Александр Николаевич</b>  | <b>РОССИЙСКАЯ<br/>ФАДЕРАЦИЯ</b><br>   |
| <b>Дата рождения</b><br><b>06 апреля 1989 года</b>   | <b>г. Москва</b><br>Федеральное государственное<br>образовательное учреждение<br>высшего профессионального образования<br><b>«Финансовый университет<br/>при Правительстве<br/>Российской Федерации»</b>  |
| <b>Предоставлен документ об образовании<br/>аттестатом о среднем (полном) общем образовании: выданный в 2006 году</b>  | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ<br/>К ДИПЛОМУ</b>   |
| <b>Безусловным кандидатом (прошло<br/>Психологию) в<br/>2006 году в федеральное государственное образовательное учреждение<br/>высшего профессионального образования «Финансовый институт при<br/>Правительстве Российской Федерации» (отная форма)<br/>высшего профессионального образования в<br/>2011 году в федеральном государственном образовательном бюджетном<br/>учреждении высшего профессионального образования «Финансовый<br/>университет при Правительстве Российской Федерации» (отная форма)</b> | <b>№</b> <b>К.И. 00541</b><br><b>04.06.2011 г.</b><br>(дата выдачи диплома)<br><b>27 июня 2011</b> год<br>(дата подписания)<br><b>27 июня 2011</b> год<br>присвоения<br>квалификации<br><b>ЭКОНОМИСТ</b><br>по специальности<br><b>«ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»</b> |
| <b>Нормативная норма, изученная на очной форме: 5 сем.</b>   | <b>Подпись</b><br>Секретарь<br>_____  |
| <b>Направление / специальность: ФИНАНСЫ И КРЕДИТ</b>   | <b>Подпись</b><br>_____   |
| <b>Специализация: ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ</b>   | <b>Подпись</b><br>_____   |
| <b>Характер работы:<br/>- тематика работы<br/>При анализе условий деятельности и организации<br/>работы (в том числе) в области управления<br/>риском и риск-ориентированного финансового менеджера в<br/>структурах финансовой организации (банка,<br/>дочерней компании)<br/>Специальные управленческие решения и<br/>выполнение стандартных задач работы<br/>Применение (использование) различных методов<br/>обработки информации в области оценки<br/>собственности</b>                                     | <b>Содержание работы: оценка стоимости, оценка</b>  |
| <b>Наименование:<br/>Преддипломная проектная работа, 10 недель, оценка</b>   | <b>Подпись</b><br>_____   |
| <b>Наименование задания/задания:<br/>Методический экзамен по специальности: удовлетворительно</b>  | <b>Подпись</b><br>_____   |
| <b>Выполнение в рамках контроля квалификационной работы<br/>по плану: «Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российских<br/>закрытых компаний», 10 недель, оценка</b>   | <b>Подпись</b><br>_____   |
| <b>Диплом является частью государственной системы<br/>и осуществляется с учетом требований к квалификации</b>  | <b>Подпись</b><br>_____   |
| <b>Подпись</b><br>_____  |   |

**ПОЛИС № 60000603330066**
**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Полис выдан в добровольном порядке, что подтверждено Заключением об оказании услуг «Сбербанк Финансовый Сервис» АО «СБДО» на основании Лицензии от «26» ноября 2015 г. Данный страховой полис обеспечивает возмещение ущерба при осуществлении оценочной деятельности в отношении объектов на дату заключения настоящего Договора, в том числе в отношении объектов, находящихся в собственности Российской Федерации, в том числе Федеральным Законом № 135-ФЗ от 25.07.2007г. в отношении риска наступления ответственности Страхователя при осуществлении им лично обязанности возмещения ущерба, причиненной Застройкой или третьими лицами при осуществлении оценочной деятельности.

|   |  |
|---|--|
| <b>СТРАХОВЩИК</b><br>Адрес, телефон<br>Бизнес-часы работы                                   | АО «СБДО»<br>в лице Руководителя Департамента исполнительных видов страхования Черныш М.М.<br>(Лицензия № 28-115-АО от 01.01.2015г.)<br>115114, Россия, г. Москва, 1-я Дубровинский переулок, дом 5, стр. 2, тел./факс: (495) 649-71-71<br>р/сч 40701810173000000657 в ЦАО «Сбербанк России» филиал «Москва»<br>корр/сч 3010181070000000297 БИК 044531267 ИНН 7705103801 КПП 775001001   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b><br>Адрес, телефон<br>Паспорт<br>Документ о профессиональном образовании | Зевин Александр Николаевич<br>Финансовый Университет при Правительстве РФ. Диплом о высшем образовании №04.08.137-с от 27.06.2011г.  |
| <b>Выплатоприобретатель</b>   | Защитник по договору проведения оценки и/или третьи лица, которые понесли ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.  |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>   | Объектом страхования по настоящему договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.   |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>   | Страховым случаем по данному страхованию ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным Судом или арбитражем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. |
| <b>Заключение зоны</b>  | Страны СНГ.  |
| <b>Территория страхования</b>   | Территория Российской Федерации.   |
| <b>Период страхования</b>   | 1 (Один) год, с «01» декабря 2015 г. по «31» ноября 2016 г.  |
| <b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>   | Годовой лимит ответственности и Лимит ответственности на один страховой случай<br>3 000 000,00 (Три миллиона) рублей   |
| <b>Франшиза безубыточная</b>  | Не применяется   |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>   | 10 000,00 (Десять тысяч) рублей  |
| <b>Срок и порядок возврата страховой премии</b>   | Страховая премия оплачивается безотлагательно поручением платежа на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:<br>- 1 взнос: 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей в срок до 01.12.2015 г.;<br>- 2 взнос: 4 000,00 (Четыре тысячи) рублей в срок до 27.11.2015 г.<br>При наступлении оценочного случая в указанный срок. Договор страхования прекращает свое действие с 01.01 или указанного срока, отпущенный взнос Страхователю не возвращается.                        |
| <b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>   | При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы установленного настоящим договором.   |
| <b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>   | При расторжении настоящего договора с Правилами страхования является обязательным наступление события.   |
| <b>Договор выдан, подписан и скреплен печатью</b>   | 1. Подпись;<br>2. Печать Страховщика.  |
| <b>Полна</b>  | 3. Документ, подтверждающий личность в СРО.  |

С условиями договора страхования ознакомлен. Данный Полис заключен в добровольном порядке. Полис и является частью настоящего Договора. Полис выдан в соответствии с условиями Договора. Полис и является частью настоящего Договора.

Зевин Александр Николаевич


 АО «СБДО»  
Руководитель Департамента исполнительных видов страхования


Черныш М.М.

Подписан: 27-го ноября 2015 г. в г. Москва



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Консалтбюро Финанс»**

ИНН 770311827 КПП 770301001  
121069, г. Москва, ул.М.Никитская, д.14, стр.1

р/с 40702810900000040591 в АКБ «ОБРАТОВАНИЕ» (АО), г. Москва,  
с/с 30101810900000000676, БИК 044579076

Тел. 8-928-517-72-94

**ДОВЕРЕННОСТЬ № 0202/1**

г. Москва

Девятое февраля две тысячи пятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс» (далее именуемое «Общество») в лице Генерального директора Петрушина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, уполномочивает:

**Зинкина Александра Николаевна** – Заместителя Генерального директора по юридической деятельности (паспорт: 45-10-148271 выдан Отделением по району Юго-Восточный ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 28.04.2009, к/о 770-124, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Данилова, д.27, кв.105) быть представителем Общества перед третьими лицами и совершать от имени Общества юридические действия, связанные с иными интересами Общества.

Для выполнения настоящего поручения поверенному предоставляется право от имени Общества совершать следующие действия:

- заключать сделки и вести переговоры с целью определения условий заключения сделок;
- подписывать от имени Общества любые документы, в том числе договоры, приложения, накладные, и иные документы, связанные с выполнением настоящего поручения;
- предоставлять и получать все необходимые документы, связанные со сделкой, сообщать и получать информацию и услуги любым и у любых лиц;
- осуществлять все предусмотренные законами и иными нормативными актами действия при выполнении сделок;
- получать исполнение по заключенным сделкам, в том числе именуемым;
- совершать все иные действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком до 31 декабря 2015 года.

Полном. пр. Зинкина А.Н.

уверенно

Генеральный директор



С.В.Петрушин

**ПОЛИС № 69000096760030**
**страховании ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» на основании Взаимоглава от «16» февраля 2012 г. «Права и обязанности страхователя ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, далее Протокола и во исполнение Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» и под названием Федерального Закона № 115-ФЗ от 24.07.2007 г. принимает на себя обязательство возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

|   |   |
|---|---|
| <b>СТРАХОВЩИК</b><br>Адрес, телефон<br>Банковские реквизиты   | <b>ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»</b><br>в лице Старшего андеррайтера Департамента имущественных видов страхования<br>Поповой Виктории Игоревны (Доверенность №58/1/15-Ю от 01.01.2015 г.)<br>115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, д.5 стр. 2<br>тел./факс: (495) 649-71-71<br>р/сч 40701810173000000657<br>в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», г. Москва<br>кор/сч 30101810700000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001  |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b><br>Адрес, телефон<br>Банковские реквизиты | ООО «Консалтбюро Финанс»<br>в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устав)<br>121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д.14, стр.1<br>тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07<br>р/сч 40702810800000040591 и АКБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (ЗАО), г. Москва<br>кор/сч 30101810000000000663 БИК 044552663 ИНН 7703513827 КПП 770301001  |
| <b>Выгодоприобретатель</b>                                    | Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.  |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                     | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда(ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>                       | Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя (оценщика) вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц, при осуществлении оценочной деятельности.<br>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда(ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| <b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА</b>                                    | Застрахованными лицами в рамках данного договора являются профессиональные сотрудники Страхователя, отраженные в Заявлении на   |

|   |   |
|---|---|
|   | страховании, или согласованные дополнительными соглашениями сторон, квалификации которых подтверждается соответствующими документами.   |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                           | Территория Российской Федерации.  |
| <b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b>                               | 1 (Один) год, с 00,00 часов «16» февраля 2015 г. по 24,00 часа «15» февраля 2016 г.   |
| <b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>                             | С 00,00 часов «20» июля 2014 г. По 24,00 часа «15» февраля 2015 г.  |
| <b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>                           | 1. Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей;<br>2. Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.  |
| <b>ФРАНШИЗА</b>   | Не установлена.   |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>                                 | 14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.  |
| <b>СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>        | Премия оплачивается одновременным безналичным платежом на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00,00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика, но не ранее 16.02.2015 г. |
| <b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>                             | При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном актами и законным силу решений арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.         |
| <b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>                           | При расторжении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.   |
| <b>Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса</b> | Неотъемлемой частью Полиса являются:<br>1. Правила;<br>2. Закладные Страхователя.   |

С условиями договора страхования согласен. Данный Полис одновременно является формой договора страхования. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила и настоящему Полису и является неотъемлемой его частью.

|  |   |
|--|---|
| <b>СТРАХОВЩИК:<br/>ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»</b>  | <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:<br/>ООО «КонсалтБюро Финанс»</b>   |
| От имени СТРАХОВЩИКА:<br>Старший менеджер Департамента материальных<br>видов страхования<br><br>И.И. Пивоваров В.Н. | От имени СТРАХОВАТЕЛЯ:<br>Генеральный директор<br><br>Петрухин С.В. |

Подписан «13» февраля 2015 г., г. Москва



**Справка**

В штате основных сотрудников ООО «Консалтбюро Финанс» числятся следующие оценщики:

| ФИО оценщика                | Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика  | Информация о членстве в СРОО  |
|-----------------------------|--|---|
| Судариков Сергей Викторович | Страховой полис №0780R/776/30070/4 выданный ОАО «АльфаСтрахование» от 28 марта 2014 года, срок действия полиса с 28.03.2014 по 30.06.2015. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей                         | Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0885 от 03 февраля 2014 года |
| Звягин Александр Николаевич | Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г; | Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №3660 от 02 октября 2013 года       |

ООО «Консалтбюро Финанс» соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2007 года №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

Заместитель Генерального директора по оценочной деятельности

ООО «Консалтбюро Финанс»

Звягин Александр Николаевич



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



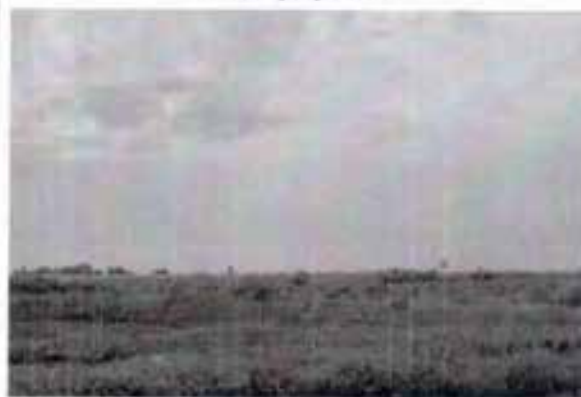






**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ  
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.



Фотография 7.



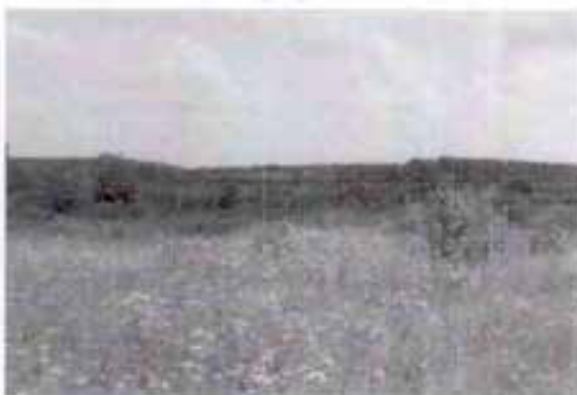
Фотография 8.



Фотография 9.



Фотография 10.



Фотография 11.



Фотография 12.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИХ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тульской области

Дата выдачи: "18" марта 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переловые финансовые технологии" "ПФТ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94(47710) • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Переловые финансовые технологии" "ПФТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета депозитария владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, багровых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и действующих строений и сооружений)), общая площадь 160000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 430 метров западнее д.Кинесно

Кадстровый (или условный) номер: 71:09:02 04 01:0224

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-651

**ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор: 71-АВ 189724

Подпись:  (подпись)





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тульской области

Дата выдачи:

18 марта 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009 • Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" (ПФТ), зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" (ПФТ), данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 55000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заседей район, 650 метров юго-западнее д.Кинеево

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02:04:01:0225

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-635

Регистратор

Давыдов В

71-АВ 189725



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:


не зарегистрировано

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор

Департамент





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тульской области

Дата выдачи: 18 марта 2009 года  
Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных пасов №1-Ю-09УК для юридического лица от 09.02.2009 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтер Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансова компания "Передовые финансовые технологии" (ПФТ), зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов  
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтер Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансова компания "Передовые финансовые технологии" (ПФТ), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, багачных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилищ без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1775300 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Завоковский район, 50 метров восточнее д.Щебино

Кадастровый (или условный) номер: 71-09/02/03/01/0079

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-631

Регистратор

71-AB 189726

Давыдов И.И.







Выше участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор

СЕРВИС Ц



(подпись)



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Тульской области

"19" февраля 2010 года

Дата выдачи:

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений из №№ от 26.01.2010

Субъект (субъекты) права: Владение инвестиционных прав - Закрытого паевого инвестиционного фонда по адресу "Алтарь Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Специальная компания "Переходные финансовые технологии "ПФТ", данные о котором указаны на основании данных Единого государственного реестра инвестиционных прав в реестре владения инвестиционных прав и отчетов деловых владения инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для скотоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом выпасения скота без права регистрации прикования к нему и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 164000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заволжский район, 400 м севернее д. Болотное

Кадастровый (или условный) номер: 71-09-02/02-01-0277

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 71-71-09/002/2010-089

ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛ.

Регистратор

Паспорт (подпись)

71-АГ 041379



участником общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по состоянию на 19.02.2010: права не зарегистрированы.

# ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТУЛЬС  
ОБЛА

Регистратор



Прошнуровано,  
пронумеровано  
и скреплено  
печатью 81 лист(а) (ов)

Зборник

М. М. Радиченко  
Юристъ

